مشروع قانون بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

مادة (١):

تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة (٢):

تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به، وتنتهي عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك.

مادة (٣):

تشكل بقرار من المحافظ المختص لجان حصر في نطاق كل محافظة تختص بتقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى مناطق متميزة، متوسطة، اقتصادية، على أن يُراعى في التقسيم المعايير والضوابط الآتية:

١) الموقع الجغرافي ويشمل طبيعة المنطقة والشارع الكائن به العقار.

٢) مستوى البناء ونوعية مواد البناء المستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة.

٣) المرافق المتصلة بالعقارات بكل منطقة من مياه وكهرباء وغاز وتليفونات وغيرها من المرافق.

٤) شبكة الطرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة.

٥) القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، الكائنة في ذات المنطقة.

ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بقواعد ونظام عمل هذه اللجان.

وتنتهي هذه اللجان من أعمالها خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بهذا القانون ويجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء مد مدة الانتهاء من أعمالها لمدة واحدة مماثلة، ويصدر قرار من المحافظ المختص بما تنتهي إليه اللجان يتم نشره في الوقائع المصرية ويعلن بوحدات الإدارة المحلية في نطاق كل محافظة.

مادة (٤):

اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون والكائنة في المناطق المتميزة بواقع عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره ألف جنيه، وبواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية السارية للأماكن الكائنة بالمنطقتين المتوسطة والاقتصادية وبحد أدنى مبلغ مقداره أربعمائة جنية للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، ومائتين وخمسون جنيها للأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية.

ويلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، لحين انتهاء لجان الحصر المشار إليها بالمادة (٣) من هذا القانون من أعمالها، بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع ٢٥٠ جنيه شهرياً، علي أن يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بدءا من اليوم التالي لنشر قرار المحافظ المختص المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة (٣) بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحقت عنها.

مادة (٥):

اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية.

مادة (٦):

تزاد القيمة الإيجارية المحددة وفقاً للمادتين (٤، ٥) من هذا القانون سنوياً بصفة دورية بنسبة (١٥٪).

مادة (٧):

مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في المادة (٢) من هذا القانون، أو حال تحقق أي من الحالتين الآتيتين:

١) إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلق لمدة تزيد على سنة دون مبرر.

٢) إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر.

وحال الامتناع عن الإخلاء يكون للمالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، أن يطلب من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتضى.

ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الثانية من هذه المادة يحق للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقا للإجراءات المعتادة، ولا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقتية المشار إليه.

مادة (٨):

مع عدم الإخلال بحكم المادتين (٢، ٧) من هذا القانون، يكون لكل مستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما، وقبل انقضاء المدة المحددة لانتهاء العقود في المادة (٢) من هذا القانون، أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تمليكاً ، من الوحدات المتاحة لدى الدولة، وذلك بطلب يقدمه المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار مرفقا به إقرار بإخلاء وتسليم العين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة، وتكون الأسبقية في التخصيص للفئات الأولى بالرعاية وعلى الأخص (المستأجر الأصلي وزوجه ووالديه ممن أمتد منهم إليه عقد الإيجار).

ويصدر رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الإسكان خلال شهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون قراراً بالقواعد والشروط والإجراءات اللازمة لتلقى الطلبات أو البت فيها.

وحال إعلان الدولة عن وحدات تابعة لها سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تمليكاً، يكون للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار الأولوية في تخصيص وحدة، بمجرد تقدمه بطلب مرفقاً به إقرار إخلاء الوحدة المستأجرة المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة، على أن يُراعى في الأولوية حال التزاحم طبيعة المنطقة التي بها الوحدة المستأجرة، ويُحدد الإعلان الضوابط والقواعد والإجراءات اللازمة للتخصيص.

مادة (٩):

مع عدم الإخلال بحكم المادة (٢) من هذا القانون، تلغى القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية اعتباراً من اليوم التالي لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون، كما يلغى كل حكم يخالف أحكامه.

مادة (١٠):

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

مذكرة إيضاحية

ألقت التداعيات الاقتصادية والاجتماعية التي نشأت في أعقاب الحرب العالمية الأولى بظلالها على تفشي أزمة السكن، مما اضطر المشرع إلى التدخل لتنظيم العلاقة الإيجارية حيث صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ بتقييد أجر الأمكنة، واستمر العمل به حتى الأول من يوليو سنة ١٩٢٥، ليعود بعدها التقنين المدني القديم حاكما لهذه العلاقة القانونية.

ومع بداية الحرب العالمية الثانية ظهرت الحاجة إلى العودة مرة أخرى للتدخل في تنظيم العلاقة الإيجارية، حيث صدر عدد من الأوامر العسكرية تحظر على الملاك زيادة الأجرة، إلا في أضيق الحدود ، مع التأكيد على امتداد العقود تلقائيا بعد انتهاء مدتها ، ثم عمد المشرع إلى تقنين هذه الأوامر العسكرية من خلال إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ متضمنا جوهر الأحكام التي وردت بالأوامر العسكرية، وأعقب ذلك صدور حزمة من التشريعات في خمسينيات وستينيات القرن المنصرم عنت بتخفيض القيم الإيجارية في محاولة لمواجهة التداعيات الاجتماعية والاقتصادية المترتبة على الحرب العالمية الثانية.

وإزاء الحاجة إلى وضع تنظيم قانوني متكامل ينظم تأجير وبيع الأماكن صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن مستهدفا تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، في محاولة لوضع هذه العلاقة في مكان يبتعد بها عن أوضاع الاستغلال، وكفالة إسهام رأس المال الخاص جنبا إلى جنب مع رأس المال العام في الاستثمار العقاري للخروج بالبلاد من أزمة الإسكان التي تفشت في سبعينيات القرن المنصرم، وقد أسفر التطبيق العملي للقانون سالف الذكر عن قصور في بعض أحكامه وعجزه عن تحقيق الأهداف المرجوة من إصداره الأمر الذي ألجأ المشرع إلى إصدار القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛ بغية معالجة أوجه القصور التي أسفر عنها التطبيق العملي للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فضلا عن إضافة أحكام قانونية جديدة لتنظيم إيجار وبيع الأماكن.

بيد أن استطالة تطبيق تلك القوانين الاستثنائية الحاكمة لإيجار الأماكن؛ قد نجم عنها ظواهر سلبية عديدة؛ مما ألقى بظلاله على الإنتاج والاستثمار العقاري، وأدى إلى تفاقم أزمة الإسكان؛ حيث حرص بعض المواطنين من طائفة المستأجرين على الاحتفاظ بالوحدات المستأجرة وإن تغيرت ظروفهم الاجتماعية والاقتصادية وأصبحوا في غير حاجة إليها، فضلا عن مزاحمتهم لغيرهم في الحصول على المساكن التي تطرحها الدولة، وفي المقابل عزف الكثير من المواطنين من طائفة المؤجرين عن تأجير الأماكن المملوكة لهم لضآلة الأجرة القانونية، ولتلافي الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وهو ما نجم عنه تزايد عدد المساكن المغلقة غير المستغلة، كما أعرض الملاك عن صيانة عقاراتهم المؤجرة لضآلة عوائدها، واتجه المستثمرون إلى البناء بقصد التمليك، حتى أضحى من المتعذر - إن لم يكن مستحيلا -الحصول على مساكن إلا من خلال التمليك الذي ينوء بعبئه الغالبية العظمى من أفراد الشعب محدودي الدخل.

وإدراكا من الدولة بضرورة إنهاء تلك الحقبة من التشريعات الاستثنائية الحاكمة لإيجار الأماكن؛ صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها؛ في محاولة لرأب الصدع الذي خلفته الآثار السلبية لتلك التشريعات الاستثنائية؛ بغية العودة بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، بحسبان عقد الإيجار عقد رضائي، يخضع فيما تضمنه من التزامات متبادلة بين طرفيه إلى مبدأ سلطان الإرادة، حيث تضمنت المادة الأولى منه عدم سريان أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل به أو تنتهي بعده لأي سبب من

الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون، وأكدت المادة الثانية من ذات القانون على سريان القانون المدني- بصفته الشريعة العامة- على عقود إيجار أو استغلال أو التصرف في تلك الأماكن، سواء كانت خالية أو مفروشة.

وانصياعاً لما أصدرته المحكمة الدستورية العليا في حكمين متتاليين؛ الأول: في القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق "دستورية" بجلسة ١٩٩٦/٧/٦ بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا، في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها، والثاني: في القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق "دستورية" بجلسة ١٩٩٧/٢/٢٢ بعدم دستورية الفقرة آنفة الذكر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته فقد صدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، متضمنا تخفيف وطأة الامتداد القانوني للأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى، وأكد على امتداد الإجارة لصالح من يستعملون العين من ورثة المستأجر الأصلي في ذات النشاط الذي كان يمارسه طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا وإناثا من قصر وبلغ، وساوى في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم، كما أجاز استثناء امتداد الإجارة لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الأصلي الدرجة الثانية متى كانت يده على العين قبل تاريخ العمل بأحكامه تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد وبانتهاء العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها، كما تضمن تخفيفا لوطأة التحديد التشريعي للأجرة القانونية، بإقرار زيادة سنوية دورية للأجرة القانونية للأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى، وهي الزيادة التي جرى تخفيضها لاحقا بموجب القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بتعديل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

وإزاء صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق "دستورية" بجلسة ٢٠١٨/٥/٥ بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من إطلاق عبارة "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفقة عليها في العقد،....." لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى، وكذا بمناسبة تفشي فيروس كورونا المستجد في شتى أنحاء العالم، وما صاحبه من تدابير وإجراءات احترازية اضطرت الدولة لاتخاذها حفاظاً على صحة وأرواح المواطنين مما كان له عظيم الأثر على الاقتصاد القومي؛ فقد صدر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بشأن بعض الإجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى في ضوء الآثار والتداعيات الاقتصادية لفيروس كورونا المستجد، والذي تضمنت أحكامه محددات واضحة بزيادة القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة الخاضعة لأحكامه (الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما) بجعلها خمسة أمثال القيمة القانونية السارية وقت صدوره، مع إقرار زيادة سنوية دورية بنسبة (١٥%)، وتنظيم إخلاء الأماكن الخاضعة لأحكامه بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، ومنح المؤجر أو المالك الحق في اللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية حال امتناع المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار في الإخلاء في الأجل الذي حدده القانون.

ومؤخراً، أصدرت المحكمة الدستورية العليا حكمها في القضية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ ق "دستورية" بجلسة ٢٠٢٤/١١/٩ بعدم دستورية الفقرة الأولى من كل من المادتين (١، ٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

المشار إليه فيما تضمنتاه من ثبات الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكني اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، وحددت اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي الحالي لمجلس النواب تاريخا لنفاذ أثر هذا الحكم؛ إعمالاً للرخصة المخولة لها في المادة (٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩.

وإدراكا بأن مواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوائها، وإن كانت قد اقتضت الحاجة أن تحكم العلاقة الإيجارية تشريعات استثنائية امتدت لفترة قاربت قرنا من الزمن، إلا أنه يتعين دوما النظر إليها بأنها تشريعات استثنائية مؤقتة مهما استطال أمدها ، وأنها لا تمثل - في ذاتها - حلا دائما ونهائيا للإشكاليات المترتبة على أزمة الإسكان، بل يتعين مراجعتها في ضوء الظروف التي أملت وجودها ابتداء ومدى استمرارها؛ تحقيقا للتوازن بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية وبما لا يخرجها عن طبيعتها القانونية.

وحرصاً من الدولة على اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة لحلحلة الإشكاليات الناجمة عن تطبيق القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن، سواء تلك المعدة لغرض السكنى أو لغير غرض السكنى، والتي كشف عن كثير منها قضاء المحكمة الدستورية العليا، فضلاً عما خلفته تلك القوانين من تداعيات سلبية ألقت بظلالها على المجتمع والاقتصاد القومي والثروة العقارية.

واستهداءً بالمعالجات التشريعية الحديثة، وعلى الأخص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذي مثَّل اللبنة الأولى لوضع حد لسريان قوانين إيجار الأماكن، وأعاد التوازن إلى العلاقات القانونية الخاضعة لها؛ على نحو هيأ المجتمع إلى عودة الإيجار إلى طبيعته كعقد رضائي يخضع فيما تضمنه من التزامات متبادلة بين طرفيه إلى مبدأ سلطان الإرادة.

وانصياعاً لحكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في القضية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ ق "دستورية"، وإيمانا بأن استطالة تطبيق قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية، وآثارها السلبية على الإنتاج والاقتصاد القومي والثروة العقارية، وعلى الأسرة والمجتمع ككل، على نحو شكلت معه هذه القوانين الاستثنائية مشكلة مزمنة تأبى أن تنكمش، وتستعصى على أي حل قويم من شأنه أن يعيد التوازن إلى العلاقات القانونية الخاضعة لها، وذلك ما لم يشتمل هذا الحل على إنهاء العمل بها ، والعودة بالعلاقة الإيجارية إلى شريعتها العامة (القانون المدني)، لا سيما في ظل ما تشهده الدولة المصرية من نهضة تنموية في القطاع العقاري الحكومي أو الخاص.

وعلى هدي مما تقدم جميعه، عكفت الحكومة على إعداد مشروع القانون الماثل، والذي قصد من وراء إعداده معالجة الإشكالية التي كشف عنها حكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه بإعادة تنظيم الأجرة القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكنى، كما استهدف المشروع إعادة تنظيم الأجرة القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى (أسوة بالتنظيم الذي سبق إقراره بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢)، على أن يكون هذا التنظيم للأجرة القانونية سواء للأماكن المؤجرة لغرض السكنى أو تلك المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى لأجل غايته سبع سنوات من تاريخ العمل بالقانون لينتهي ببلوغها العمل بالقوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن، بالنسبة للأماكن المعدة لغرض السكنى أو لأجل غايته خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون، لينتهي ببلوغها العمل بالقوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن، بالنسبة للأماكن المعدة لغير غرض السكني، وذلك بعد أن رزحت تحت وطأتها العلاقة الإيجارية قرابة قرن من الزمن، وذلك إيذاناً بعودة التوازن المنشود إلى العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر.

وعليه، فقد تم إعداد مشروع القانون المرافق والذي جاء في تسع مواد بخلاف مادة النشر، وذلك على النحو الآتي:

- تضمنت المادة (١) من المشروع تحديد نطاق سريانه وقصرها على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكني، وفقا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما.

- وتضمنت المادة (٢) منه النص علي إنهاء عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به، وإنهاء عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك.
- كما تضمنت المادة (٣) النص علي أن تشكل بقرار من المحافظ المختص لجان حصر في نطاق كل محافظة تختص بتقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى مناطق متميزة، متوسطة، اقتصادية، على أن يُراعى في التقسيم المعايير والضوابط الآتية: (١) الموقع الجغرافي؛ (٢) مستوى البناء ونوعية مواد البناء المستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة؛ (٣) المرافق المتصلة بالعقارات بكل منطقة؛ (٤) شبكة الطرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة؛ (٥) القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، الكائنة في ذات المنطقة. وأناطت المادة المذكورة برئيس مجلس الوزراء إصدار قرار بتحديد قواعد ونظام عمل هذه اللجان (لجان الحصر). كما أوجبت المادة على لجان الحصر الانتهاء من أعمالها خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بهذا القانون، وأجازت مد مدة الانتهاء من أعمالها لمدة واحدة مماثلة بقرار من رئيس مجلس الوزراء. وأناطت المادة بالمحافظ المختص إصدار قرار بما تنتهي إليه لجان الحصر، وأوجبت نشر هذا القرار في الوقائع المصرية وإعلانه بوحدات الإدارة المحلية في نطاق كل محافظة.
- وتضمنت المادة (٤) زيادة القيمة الإيجارية القانونية الشهرية للأماكن المؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكامه، وفرقت المادة المذكورة في نسبة الزيادة بحسب المنطقة الكائن بها المكان المؤجر، فتضمنت زيادة أجرى الأماكن الكائنة في المناطق المتميزة بواقع عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره ألف جنيه، كما تضمنت زيادة أجرة الأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة والاقتصادية بواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره أربعمائة جنيه للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، ومائتين وخمسون جنيهاً للأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية. وألزمت المادة ذاتها المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع ٢٥٠ جنيه شهرياً، وذلك لحين انتهاء لجان الحصر المشار إليها بالمادة (٣) من هذا القانون من أعمالها، على أن يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار بحسب الأحوال بدءاً من اليوم التالي لنشر قرار المحافظ المختص المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة (٣) بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحقت عنها.
- كما تضمنت المادة (٥) زيادة القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى لتكون خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية.
- ونصت المادة (٦) على أن تزاد القيمة الإيجارية المحددة وفقاً للمادتين (٤، ٥) من هذا القانون سنوياً بصفة دورية بنسبة (١٥%).
- ونظمت المادة (٧) منه أحكام إخلاء الأماكن الخاضعة لأحكام القانون المعروض، حيث ألزمت المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر بحسب الأحوال، في نهاية المدتين المحددتين بالمادة (٢)، كما ألزمت المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار بإخلاء المكان المؤجر (أيضاً) حال ثبوت تركه مغلقاً لمدة تزيد على سنة دون مبرر، أو حال ثبوت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر، وذلك كله مع مراعاة عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه. وأجازت المادة ذاتها للمالك أو

المؤجر بحسب الأحوال، أن يطلب من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء، وذلك حال الامتناع عن الإخلاء، ودون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض. وأخيراً أكدت المادة المذكورة على حق المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، في إقامة دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المعتادة، على ألا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقتية المشار إليه، تأكيداً على عدم إخلال حكم هذه الفقرة بحكم الفقرة الثانية سالفة البيان.

- ومنحت المادة (٨) المستأجرون أو من امتدت إليهم عقود الإيجار بحسب الأحوال، الذين تنتهي عقود إيجارهم طبقاً لأحكام هذا القانون أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تمليكاً، من الوحدات المتاحة لدى الدولة، وذلك بطلب يرفق به إقرار بإخلاء وتسليم العين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة، وتكون الأسبقية في التخصيص للفئات الأولى بالرعاية وعلى الأخص (المستأجر الأصلي وزوجه ووالديه ممن امتد منهم إليه عقد الإيجار). وأناطت المادة برئيس مجلس الوزراء تحديد القواعد والشروط والإجراءات اللازمة لتلقي الطلبات أو البت فيها وذلك بقرار يصدره بناء على عرض من الوزير المختص بشئون الإسكان، خلال شهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون. كما منحت المادة ذاتها للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، حال إعلان الدولة عن وحدات تابعة لها سكنية أو غير سكنية (إيجاراً أو تمليكاً) أولوية في تخصيص وحدة بمجرد التقدم بطلب مرفقاً به إقرار إخلاء ا لوحدة المستأجرة، على أن يُراعى في الأولوية حال التزاحم طبيعة المنطقة التي بها الوحدة المستأجرة، على أن يتضمن الإعلان تحديد الضوابط والقواعد والإجراءات اللازمة للتخصيص.
- وتضمنت المادة (٩) من مشروع القانون إلغاء القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧، و١٣٦ لسنة ١٩٨١، و٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليها كما تضمنت إلغاء كل حكم يخالف أحكامه، وذلك اعتباراً من اليوم التالي لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون، وذلك كله مع مراعاة عدم الإخلال بحكم المادة (٢) من هذا القانون.